

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„LÄNGS DIE HOHLGASS-  
SÄRKOVERSTRASSE“**

**IM STADTTEIL BALLERN  
DER KREISSTADT MERZIG**

**BAUHERR: PROJEKT LINE  
Z & H BAHNHOFSTRASSE 27  
66663 MERZIG**

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Längs die Hohlwass – Särkover Straße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Ballern**

### **1.0 Vorbemerkungen und Verfahren**

### **2.0 Gesetzliche Grundlagen**

### **3.0 Verfahrensvermerke**

### **4.0 Gründe für die Standortwahl**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

#### **4.2 Äußere Erschließung**

#### **4.3 Allgemeine planungsrechtliche Grundsätze**

### **5.0 Plangebiet**

#### **5.1 Lage im Raum**

#### **5.2 Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **5.3 Landschaftsraum**

#### **5.4 Topographie**

#### **5.5 Geologie**

#### **5.6 Umgebungsnutzung**

#### **5.7 Eigentumsverhältnisse**

#### **5.8 Lärm-/Schutzwall**

#### **5.9 Altlasten**

#### **5.10 Schutzgebiete**

#### **5.11 Biotopstrukturen/Vegetationsbestand**

### **6.0 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **7.0 Festsetzungen**

#### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

##### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

##### **7.2.3 Höhe der baulichen Anlage**

- 7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**
  - 7.3.1 Bauweise, Hausformen**
  - 7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen**
- 7.4 Begrenzung der Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden**
- 7.5 Verkehrsflächen**
  - 7.5.1 Straßenverkehrsflächen**
- 7.6 Räumlicher Geltungsbereich**
- 7.7 Grünordnerische Festsetzungen**
- 8.0 Gebietsinterne Verkehrserschließung**
- 9.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes**
- 10.0 Ökologische Bewertung**
  - 10.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
- 11.0 Planverwirklichung**
  - 11.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
  - 11.2 Kosten und Finanzierung**
- 12.0 Beteiligungen**
  - 12.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1, BauGB**
  - 12.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB**
  - 12.3 Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 3, Abs. 2 BauGB**
- 13.0 Öffentliche Auslegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB**
  - 13.1 Anregungen der Bürger**
  - 13.2 Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

## BEGRÜNDUNG zum

### vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Längs die Hohlwass - Särkover Straße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Ballern

#### 1.0 *Vorbemerkungen und Verfahren*

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 8, BauGB eine Begründung beizufügen, in der sind die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Am 17. Mai 2001 hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Längs die Hohlwass-Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern gefasst. Als Vorhabenträger fungiert die Projektline Zimmer & Horsch GmbH.

Die Projektline beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) die Durchführung einer nach ökologischen Gesichtspunkten geplanten Bebauung.

Die Aufstellung des VB-Planes wird durch das Planungsbüro IBZ GmbH bearbeitet.

#### 2.0 *Gesetzliche Grundlagen*

Für die Verfahrensdurchführung, die Maßnahmen und die Festsetzungen der Bebauungsplanung gelten die nachfolgend genannten **Gesetze** und **Verordnungen**:

- Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung, PlanZV90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Das **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)



- Die **Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes S. 477) zuletzt geändert am 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 721)
- Das Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (**Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG**), vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346) zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 2. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 482)
- Der § 12 des **Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 3. März 1998

### 3.0 **Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 gem. § 2, Abs. 1, BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Längs die Hohlwass – Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig beschlossen.
- Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig“ Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig“, Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001.
- Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, BauGB mit Schreiben vom 29.10.2001 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2, Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom....
- Die Offenlegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom .....bis einschließlich.....statt.
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gem. § 3, Abs. 2 BauGB, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig“, Ausgabe Nr.....am.....ortsüblich bekanntgemacht.

- Während der Auslegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am.....geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3, Abs. 2 Satz 4 BauGB, mit Schreiben vom.....mitgeteilt
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Längs die Hohlwass – Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Testfestsetzungen sowie der Begründung.
- Der o.a. Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10, Abs. 3 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig“, Ausgabe Nr.....am.....ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Längs die Hohlwass- Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern rechtskräftig.

#### **4.0 Gründe für die Standortwahl**

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in der Fassung vom 30.10.1978, zuletzt fortgeschrieben durch den Stadtratsbeschluss vom 25. Mai 2000, stellt für den Bereich des VB-Planes eine gemischte Baufläche (M) dar. Insofern ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

##### **4.2 Äußere Erschliessung**

Die äußere Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt direkt über die LIO 170. Die LIO ist in unmittelbarer Nähe zweimal an die BAB A 8 angeschlossen. Hierdurch ist der Anschluss des Planungsgebietes an das überörtliche Verkehrsnetz optimal gewährleistet.

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Gas sind unmittelbar an der LIO 170 vorhanden. Der Abwasserkanal muss bis zum Hauptkanal geführt werden.

In ca. 150 m Entfernung ist der Ortskern mit Schule, Kindergarten, der Bushaltestelle, die die Verbindung nach Merzig gewährleistet.

Durch die Bebauung wird eine bewusste Ortsrandbebauung ermöglicht.

#### 4.3 Allgemeine planungsrechtliche Grundsätze

Gemäß den bundesrechtlichen Bestimmungen des § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Nach den Bestimmungen des Abs. 5 dieses Paragraphen sollen die Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“.

Aus denen im nicht abschließenden Katalog, der in § 1, Abs. 5, Nrn. 1 – 10 BauGB genannten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, finden bei der vorliegenden Planung insbesondere folgende Belange Beachtung:

- Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung.,
- Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten die Belange des Bildungswesens und von Sport-, Freizeit- und Erholung,
- Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Nr. 7 Gem. § 1a, die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Besonders werden vom Bundesgesetzgeber in § 1a BauGB, die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung hervorgehoben:

So soll gem. § 1, Abs. 1, BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gem. § 1a, Abs. 2, BauGB, sind in der Abwägung nach § 1, Abs. 6, BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. So soll der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.

## **5.0 Plangebiet**

### **5.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.520 m<sup>2</sup> und liegt südwestlich des Ortsteiles Ballern. Es ist 3-seitig von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um eine innerorts unbebaute Fläche und ist als s.g. „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen.

### **5.2 Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des VB-Planes umfasst die Flurstücke 82/1 und 83/1, Flur 04, Gemarkung Ballern. Die Fläche des VB-Planes beträgt insgesamt 4.520 m<sup>2</sup>. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Süden: von Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen  
im Osten: von der Särkover Straße (alte B 406)  
im Norden: von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Baumschule)  
im Westen: von landwirtschaftlichen Grünflächen

### **5.3 Landschaftsraum**

Das Plangebiet liegt im Naturraum 197 1 – Mittleres Saartal (Nord). Das Mittlere Saartal ist ein klimatisch begünstigter und gering bewaldeter Talraum der Saar, der durch einen Wechsel von Engtalstrecken und weiten Becken mit breiten Terrassenfluren gekennzeichnet ist.

Nach dem Austritt der Saar aus dem „Fremersdorfer Engtal“ tritt der Fluss in die „Merziger Talweitung“ ein. Die 1 bis 1,5 km breite Talaue der Merziger Saarniederung ist durch ausgedehnte Wiesen mit Pappelgruppen charakterisiert und auf 4 km Länge in Kreuznacher Sandsteinen (Oberrotliegendes) und Hauptbuntsandsteinen ausgeweitet.

Erstere bauen die Hänge im nördlichen Teil auf, letzterer steht an der Basis der umrahmenden Höhen im Süden an.

Von den schmalen, zusammenhängend besiedelten Terrassenleisten rechts und links der Talaue schieben sich Wohneinheiten sowie Gewerbe- und Verkehrsanlagen vor.

## **5.4 Topographie**

Gemäß der topographischen Grundkarte 1:5000 liegt das Gelände auf einer mittleren Höhe von 185,00 m ü NN. Eine Höhenaufnahme mit Bestandsvermessung des Geländes ist erfolgt. Gemäß der Höhenaufnahme fällt das Gelände in nordöstlicher Richtung auf einer Länge von ca. 140 m um ca. 80 cm gleichförmig ab. Es lässt bezüglich der Topographie eine problemlose Bebauung mit Wohngebäuden zu.

## **5.5 Geologie**

Geologisch gesehen befindet sich das Grundstück im Verbreitungsgebiet des Mittleren Buntsandsteins, der hier den Hauptgrund Wasserleiter darstellt. Laut vorliegendem Bodengutachten wurden folgende Schichten des Baugrundes aufgeschlossen:

Mutterboden	20 – 30 cm
Auelehme	2,60 – 2,70 m

## **5.6 Umgebungsnutzung**

An das Plangebiet grenzt in nordwestlicher Richtung Wohnbebauung, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, an.

Alle anderen Flächen, die angrenzen, sind als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die angrenzenden Grundstücke als Wohnbaugebiete geplant. An das Planungsgebiet grenzen somit keine störintensiven Nutzungen, auf die Rücksicht zu nehmen wäre.

## **5.7 Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum des Investors.

## **5.8 Lärm-/Schallschutz**

Wie bereits in Kapitel 5.6 Umgebungsnutzung dargestellt, sind keinerlei Lärmbelästigungen für das geplante Baugebiet zu erwarten. Andererseits gehen von dem geplanten Baugebiet aufgrund der festgesetzten Nutzung keine störintensiven Emissionen auf die nähere Umgebung aus.

## **5.9 Altlasten**

Gemäß der Basiskarte zur Erfassung der Alttablagerungen im Saarland befinden sich im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes weder Altlasten noch Altstandorte. Insofern wird die Planung durch die Altlastenproblematik nicht beeinflusst.

## 5.10 Schutzgebiete

Laut der Biotopkartierung II des Saarlandes sind im Plangebiet selbst und in der benachbarten Umgebung keine schutzwürdigen Biotope erfasst.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und grenzt auch an keiner an. Ebenso liegt das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Weitere Restriktionen, resultierend aus Schutzgebietsfestsetzungen, sind für die Planung somit nicht zu erwarten.

## 5.11 Biotopstrukturen/Vegetationsbestand

Nach dem Saarländischen Naturschutzgesetz § 25 sind keine besonderen schutzwürdigen Biotope im Planungsgebiet angetroffen worden.

Das gesamte Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich, als Baumschulfelder genutzt. Die örtlich angesiedelten Baumschulen nutzten die Flächen zur Anzucht ihrer Bäume und Sträucher. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Anzuchtgehölze schon abgeräumt, so dass die Flächen als **Ackerbrachen** dalagen.

Der vorhandene Vegetationsbestand der Ackerbrache ist artenspektrumarm. Rote Listen Arten wurden nicht angetroffen. Die vorhandenen Gräser und Kräuter sind typische Vertreter nährstoffreicher Standorte, die überall angetroffen werden. Zur Zeit der Bestandsaufnahme wurden folgende Gräser und Kräuter auf der Ackerbrache kartiert: Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Großer Wegerich (*Plantago major*), Tätschelkraut (*Thlaspi arvense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gemeine Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Rispengras (*Poa annua*).

Im südlichen-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ca. 200 m<sup>2</sup> **großes Gehölzgebüsch**. Das Gebüsch weist ein stark reduziertes Artenspektrum auf. Es besteht lediglich aus drei großen, vergreisten Weidenbüschen (*Salix alba*), die mit der Gemeinen Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwuchert sind. Im Krautsaum des Gebüsches beherrschen Brennnessel (*Urtica dioica*) den Krautbestand.

Die gemeine Waldrebe und Brennnesseln sind Zeigerpflanzen für stickstoffhaltige, nährstoffreiche Böden, sogenannte eutrophe Standorte. Es ist davon auszugehen, dass zur Zeit der Baumanzucht die Flächen häufig gedüngt und mit anderen Pflanzenschutzmitteln behandelt wurden. Eine genaue Bodenanalyse liegt aber diesbezüglich nicht vor.

## 6.0 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der VB-Plan „Längs die Hohlpass – Särkover Straße“ dient der Deckung des Wohnbedarfes im Sinne der Eigenentwicklung für die einheimischen Einwohner. Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen. Ziel des VB-Planes ist die kurzfristige Schaffung von 7 Baustellen.



Die Freiflächen der Baugrundstücke haben neben den städtebaulichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## **7.0 Festsetzungen**

Die Inhalte des Bebauungsplanes werden geregelt über die möglichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit den §§ der BauNVO, der LBO, des BNatschG und des SNG.

Im Folgenden werden die Festsetzungen ausführlich dargestellt und begründet. Der nach § 1, Abs. 6, BauGB, geforderte Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis sind in die Begründungen integriert.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1, Absatz 2, BauNVO können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden. In den §§ 2 bis 9 BauNVO werden

in den Absätzen 1 die jeweilige Zweckbestimmung der Baugebiete  
in den Absätzen 2 die zulässigen Arten von Nutzungen und  
in den Absätzen 3 die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen  
geregelt.

Gemäß § 1, Abs. 3, BauNVO werden durch die Festsetzung die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des VB-Planes, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.

So wird gem. § 4 BauNVO das gesamte Plangebiet im VB-Plan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind hier zulässig:

- 1.) Wohngebäude
- 2.) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 3.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs. 3 können im Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden:

- 1.) Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- 2.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3.) Anlagen für Verwaltungen
- 4.) Gartenbaubetriebe
- 5.) Tankstellen.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Absatz 9 als nicht zulässige Nutzungen festgesetzt.

### **Begründung**

Mit diesen Festsetzungen gem. § 4 BauNVO wird zum einen der bestehenden Bebauung Rechnung getragen, zum anderen sollen nur die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen zulässig sein. Da durch den erhöhten Flächenbedarf und das erhöhte Verkehrsaufkommen der ausgeschlossenen Nutzungen die Wohnnutzung überproportional verringert würde, wurden diese ausgeschlossen.

Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität der Siedlung vermieden und die getroffenen Festsetzungen tragen zur Schaffung und zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet sowie in seinem näheren Umfeld bei.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16, Abs. 2, BauNVO bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von 4 Parametern.

1. Der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bestimmen nicht nur das räumliche Erscheinungsbild eines Baugebietes, sondern wirken sich auch auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen immens aus. So werden hierdurch auch die Belange des Bodenschutzes und des Flächenverbrauches gem. den § 1 und 1a der BauGB mitgesteuert.

Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:



### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt nach § 19, Abs. 1, BauNVO, an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Gem. Abs. 2 des gleichen § ist die zulässige Grundfläche der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die nicht zu überschreitende Obergrenze für die GRZ in „Allgemeinen Wohngebieten“ liegt nach § 17, Abs. 1 BauNVO, bei 0,4. Die GRZ wird im gesamten Planbereich, orientiert an der Obergrenze, auf 0,4 festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Orientierung der GRZ an der Obergrenze sichert die gewünschte städtebauliche Verdichtung des Bereiches. Sie stellt eine flächensparende Bebauung sicher, die zudem eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19, Abs. 4, BauNVO die Grundflächen mitzurechnen von 0,6.

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### 7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt gem. § 20 BauNVO an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Abs. 3, BauNVO zulässig sind.

Gem. § 16, Abs. 2 und 4 BauNVO und § 17, Abs. 1, BauNVO, wird die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 festgesetzt. Auch diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17, Abs. 1, BauNVO festgelegten Obergrenze. Nach Abs. 3 des § 20 der BauNVO wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Gem. Abs. 4 des gleichen Paragraphen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstigen Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

### **Begründung:**

Auch durch die Festsetzung der GFZ wird wie bei der Festlegung der GRZ eine gewünschte städtebauliche Verdichtung innerhalb des Baugebietes ermöglicht. Zusammen mit den Festsetzungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird auch maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild geprägt.

### **7.2.3 Höhe der baulichen Anlage**

Gemäß § 16, Absätze 2 und 4, BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind nach § 18, Abs. 1 die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Wird die Höhe der baulichen Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16, Abs. 4, Satz 2, BauNVO), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Die Traufhöhe als Höchstmaß wird bestimmt durch die Höhe, gemessen ab Vorderkante Außenwand bis Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung rechtwinklig von Gebäudemitte bis Mitte angrenzende Fahrbahnoberkante (Fertigbelag). Diese maximale Traufhöhe wird auf 4,5 m festgesetzt.

### **Begründung:**

Diese Festsetzung erfolgt analog der Ausnutzung in der Umgebungsbebauung. Sie trägt ebenfalls zur Erhaltung ortsbildtypischer Strukturen bei.

### **7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2, können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen

- die Bauweise
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und
- die Stellung der baulichen Anlagen

festgesetzt werden.

#### **7.3.1 Bauweise, Hausformen**

Unter der Bauweise versteht man die Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes wird gem. § 22, Absätze 1 und 2, BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen werden Einzelhäuser ermöglicht. Diese sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die genaue Aufteilung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **Begründung:**

Da die Festsetzung der Bauweise festlegt, wie die geplanten Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung zu stehen haben, bildet sie ein wesentliches Element des Städtebaus.

Ergänzend zu den Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sie maßgeblich das Orts- und Straßenbild. Die Festlegung der offenen Bauweise setzt die Elemente der Umgebungsbebauung innerhalb des Baugebietes logisch fort. Die Nichtzulassung von Hausgruppen oder Reihenhäusern erfolgte aus städtebaulichen Gründen.

So sind in der näheren und weiteren Umgebung diese Hausformen nicht zu finden. Die Festsetzung der offenen Bauweise gewährleistet zusammen mit den Festsetzungen über die Hausformen eine Form der Bebauung, die sowohl sparsam mit Grund und Boden umgeht und gleichzeitig eine ausgewogene Raumaufteilung von öffentlichen und privaten Bereichen ermöglicht.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Gem. § 23 BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Die Absätze 2 bis 5 dieses Paragraphen regeln die Art der Festsetzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planbereich ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis zu einer Breite von 4 Meter um bis 1 Meter Tiefe überschritten werden. Weiterhin wird festgesetzt: **Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.**

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, städtebaulich-räumliche Zielvorstellungen zu erreichen.

Der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung

ebenso wie den räumlichen Gesamteindruck der zu realisierenden Baukörper. Durch die Möglichkeit der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Gebäudeteile und die Fassaden erhöht.

#### **7.4 Begrenzung der Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden**

Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 6, BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

##### **Begründung:**

Hiermit soll verhindert werden, dass durch eine investive Mehrfamilienhausbebauung der Charakter des Baugebietes und der näheren Umgebung durch Umstrukturierung, seine vorhandene Eigenart verliert. Durch die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen würde das Gebiet in der Eigenart seiner Funktion erheblich beeinträchtigt werden.

#### **7.5 Verkehrsflächen**

Nach § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereichen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt werden.

##### **7.5.1 Straßenverkehrsflächen**

die Haupteerschließungsstraße ist in einer Breite von 5,00 m und die Stichstraßen in einer Breite von 3,00 m geplant.  
Die Anbindung erfolgt über die „Särkover Straße“.  
Der Aufbau der Straße ist wie folgt vorgesehen:

Bordsteine mit Rinnenplatten beidseitig	
Frostschuttschicht	20 cm
Schottertragschicht	25 cm
Asphaltbinder	4 cm
Asphaltfeinbeton	<u>4 cm</u>
	53 cm

Alls Planungsgrundsätze wurden mit dem Bauamt der Kreisstadt Merzig abgestimmt.

### **Begründung:**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß hat vielfältige positive Auswirkungen auf die Umwelt, z.B. weniger Bodenverbrauch, geringere Belastung mit Lärm und Abgasen, damit verbunden mehr versickerungsfähigere Flächen. Außerdem werden die Nutzungsmöglichkeiten der Straße durch die Anwohner erhöht. Durch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung und Begrünung entsteht ein erlebbarer Straßenraum.

Die Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die zukünftigen Bewohner/innen. Die geplante Dimensionierung reicht aus, um den entstehenden Verkehr problemlos aufzunehmen.

## **7.6 Räumlicher Geltungsbereich**

Gem. § 9, Abs. 7, BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Festsetzung des Geltungsbereiches: Siehe Planzeichnung.

### **Hinweis:**

Einige der v.g. Festsetzungen werden in der Planzeichnung in Form einer Nutzungsschablone dargestellt.

Sie enthält folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Baugebiet	WA	(Allgemeines Wohngebiet)
Wohnungsanzahl:	2 Wo	(maximale Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden)
GRZ	0,4	(Grundflächenanzahl)
GFZ	0,8	(Geschossflächenanzahl)
Bauweise:	o	(offene Bauweise)
Hausform:	E	(Einzelhäuser)
Traufhöhe:	4,5 m	max. 4,5 m über Straßenniveau
Dachneigung:	35° – 45°	min. Dachneigung 35° max. Dachneigung 45°

Sie gilt jeweils für die gesamten Bauflächen im gesamten Geltungsbereich.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Folgende Grünordnerische Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

Im Planungsgebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Den privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung Gärten festgesetzt.

Die Nutzung der Flächen als Nutz- und Ziergarten ist zulässig. Der Anteil der ausländischen Gehölze darf dabei 30 % nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße ist auf dem öffentlichen Pflanzstreifen parallel zur Straße eine Baumreihe mit Obstbäumen oder anderen heimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

Im gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser, wie für die Toilettenspülung oder Bewässerung etc. zu verwenden ist.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diese Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes nach außen. Die südlichen Grundstücke sind mit einer 3 m breiten freiwachsenden Hecke einzugrünen. Dabei sind die Gehölze der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden.

Alle übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. 70 % der verwendeten Gehölze müssen heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste sein. Dafür ist innerhalb der Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

#### **Pflanzliste:**

##### **1. Bäume 1. und 2. Ord., Hochstämme oder Stammbüsche 14-16, 3 x v.mB.**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Catanea sativa	Ess-Kastanie
Betul pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsch
Obstbäume i.S.	

##### **2. Bäume 3. Ordnung, Heister 2 x v o.B. Höhe 175 – 200 cm,**

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn



### 3. Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, 3 – 4 Trieb

Frangula alnus	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ilex aquifolia	Stechpalme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Euonymus euro	Pfaffenhütchen
paeus	Kriechende Rose
Rosa arvensis	Filz-Rose
Rosa tomentosa	Busch-Rose
Rosa corymbifera	

### 4. Heckenpflanzen, Heister 2 x v. o.B. 125-150

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Blut-Buche
Cornus max	Kornell-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Bux

## 8.0 Gebietsinterne Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über eine von der LIO 170 (Särkover Straße) abzweigende in Ost/West-Richtung verlaufende Stichstraße erschlossen. Sie wird bis an die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Baugebietes geführt. Über diese Stichstraße werden die vier nördlich gelegenen Baugrundstücke direkt erschlossen. Die Straße erhält eine Ausbaubreite von insgesamt 6 m, wobei 5 m befestigt werden und 1 m in Form eines Grünstreifens für Straßenbegleitgrün ausgebildet wird.

Die drei südlich gelegenen Grundstücke werden über zwei 3 m breite Wohnwege, die von der Stichstraße abzweigen, angebunden. Der östlich gelegene Wohnweg dient ebenfalls zur rückwärtigen Erschließung eines entlang der „Särkover Straße“ bereits errichteten Mehrfamilienwohnhauses.

Die Stichstraße sowie die Wohnwege werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt und erhalten einen flächengleichen Ausbau. Aufgrund der beiden abzweigenden Wege, ist die Anlegung einer Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

Aufgrund der Kürze der geplanten Stichstraße und der beiden Wohnwege, wird auf die Anlegung von Fußwegeverbindungen verzichtet. Die detaillierte Ausarbeitung der Straßengestaltung erfolgt auf der Ebene der Projektplanung. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen eine günstige Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie an den überörtlichen Verkehr.

## 9.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Erdgas erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze. Die Stromversorgung des neuen Baugebietes erfolgt aus der bestehenden Leitung in der Särkover Straße. Ob die hier vorhandene Leitungskapazität ausreicht, um das Gebiet zu versorgen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch die Stadtwerke Merzig überprüft.

Die Entwässerung des Plangebietes soll über die vorhandene Ortskanalisation, welche an die Zentralkläranlage angeschlossen ist, erfolgen.

Gemäß § 49 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Abwassersatzung der Stadt:

1. vor Ort genutzt
2. vor Ort versickert oder verrieselt oder
3. in ein oberirdisches Gewässer (Vorflut) eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Stadt vorbehalten ist.

1. Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers sind auf den einzelnen Baugrundstücken Zisternen mit einem Mindestinhalt von 5.000 l anzulegen. Hieran sind sämtliche Dachflächen der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude anzuschließen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und zur Toilettenspülung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Durch diese Festsetzung wird der sinnvollen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet gem. § 49 a, Abs. 1 SWG Rechnung getragen. Aus der Anordnung der Zisternen resultiert eine deutliche Entlastung des Frischwasserzuflusses in die Mischkanalisation. Ebenso wird durch die erreichte „Pufferung“ ein verzögerter Abfluss des Regenwassers erreicht.

2. Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.
3. Wegen eines fehlenden, geeigneten Vorfluters in der Umgebung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich. Der nächstgelegene natürliche Vorfluter zum Plangebiet ist die Saar bei Merzig in einer Entfernung von ca. 2000 m.



Der Aufwand für die Ausführung eines Trennsystems mit direkter Ableitung des Regenwassers in die nächste natürliche Vorflut würde in einem unangemessen hohen Verhältnis zu dem angestrebten Nutzen entstehen. Eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem ist unter diesen Gesichtspunkten unwirtschaftlich und somit nicht möglich. Da im Stadtteil Merzig kurz- bis mittelfristig keine Entflechtungsmaßnahmen in diesem Bereich des Stadtgebietes anstehen, wird das Plangebiet entwässerungstechnisch an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

## **10. Ökologische Bewertung**

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zu einem Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Die vorhandene Ackerbrache zuzüglich des auf der Brache befindlichen Gehölzgebüsches wird in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung (Bau der Erschließungsstraße und der Häuser) der Flächen kommt es langfristig zu einem Verlust an Grund und Boden.

Die wesentlichen Eingriffe im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sind:

- Verlust von ca. 4.320 m<sup>2</sup> Ackerbrache
- Verlust von ca. 200 m<sup>2</sup> Gehölzgebüsch

Die unter 7.10 Grünordnerische Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen für den durch das Bauvorhaben erfolgten Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum, durch die der erfolgte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt minimiert werden kann.

\*Zuzüglich zu den unter 7.10 Grünordnerische Festsetzungen werden während der Bauphase die im folgenden beschriebenen Maßnahmen zum Schutz des Natur- und Landschaftshaushaltes durchgeführt.

### **Oberbodensicherung**

Der vorhandene Oberboden wird gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ und die „Hinweise zur Behandlung von Oberboden“ des Landesamtes für Umweltschutz entsprechend geschützt.

Dafür wird zu Beginn der Bauarbeiten der anstehende Oberboden von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von den zu befestigenden oder mit Baumaschinen zu befahrenden Bau- und Betriebsflächen abgeschoben und in Mieten getrennt von den anderen Aushubmassen für den späteren Einbau gelagert. Die Lagerflächen der Oberbodenmieten befindet sich am südlichen Grundstücksrand, im Bereich der späteren Hausgärten.

Die Mieten sind max. 2,50 m hoch und dürfen nicht befahren werden. Die Böschungsneigungen der Oberbodenmiete sind in einem Steigungsverhältnis von 1:2 auszubilden. Die Mietenkrone wird zur Aufnahme von Niederschlagswasser flach ausgebildet. Die Oberbodenmieten dürfen mit anderem Aushubmaterial nicht überdeckt werden und sind mit einer Zwischenbegrünung gegen unerwünschte Verunkrautung, Austrocknung und Erosion einzusäen.

Nach Beendigung der Tief- und Hochbauarbeiten wird der Oberboden als Vegetationsschicht in einer Stärke von 30 cm im Bereich der Pflanzflächen und in einer Stärke von 15 cm im Bereich der Wiesen- und Rasenflächen wieder eingebaut. Vor dem Oberbodeneinbau ist der Unterboden im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen tiefgründig (ca. 60 cm) gegen Bodenverdichtungen durch Aufreißen zu lockern. Dabei dürfen die Bodenschichten nicht durchmischt werden.

Überschüssige Oberbodenmassen werden zu einer genehmigten Erdmassenrecyclinganlage oder Erdmassendeponie transportiert.

#### Pflanzarbeiten

Alle Pflanzarbeiten werden gem. DIN 18.916 mit einer zweijährigen Entwicklungspflege ausgeführt, die Saatarbeiten unter Beachtung der DIN 18917 „Rasen- und Saatarbeiten“.

### 10.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsbewertung“ des Saarländischen Landesamtes für Umweltschutz von 1999. Die Gesamtbilanzierung ist tabellarisch erfasst und in Tabelle 2 gegenübergestellt.

Gemäß der Bestandsaufnahme (vergl. 5.11 Biotopstrukturen) wurde für die Ackerbrache ein Biotopwert-Ist von 8 Punkten/m<sup>2</sup> und für das Feldgehölz ein Biotopwert-Ist von 5,4 Punkten/m<sup>2</sup> ermittelt. Beide Biotopstrukturen sind in ihrem Artenspektrum stark beschränkt. Der Abstand zu der Hauptverkehrsstraße liegt zwischen 40 und 130 m. Biotopspezifische Vogel- und Tierarten wurden nicht angetroffen, sondern lediglich häufige, weitverbreitete Arten.

**Tabelle 1: Ermittlung des Biotopwertes-Ist:**

Biotoptyp/Vegetationsbestand	Biotopwert-Soll	Zustandswert	Biotopwert-Ist
	max. gemäß der Liste der Erfassungseinheiten „Leitfaden Eingriffsbewertung“	ermittelt, gemäß den Bewertungsblöcken A und B „Leitfaden Eingriffsbewertung“	Berechnet aus Biotopwert-Soll x Zustandswert
Ackerbrache	20	0,4	8
Gebüsch	27	0,2	5,4

Die Ermittlung der Biotopwerte der Biotoptypen für die Planung wurde nach der Tabelle „Liste der Planwerte, Leitfaden Eingriffsregelung“ ermittelt. So ergibt sich die in Tabelle 2 dargestellte Gesamtbilanz für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Punktedefizit von 9570 Punkten. Dies bedeutet, dass der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Dies ist im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 66 BauGB) zu behandeln, ob in diesem Falle Belange der Wohnraumschaffung oder die Belange des Naturschutzes stärker zu gewichten sind.

Da es sich um ein innerörtliches Planungsgebiet handelt, welches im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, haben hier die Belange der Wohnraumschaffung und Wohnraumnutzung Vorrang. Das bestehende Punktedefizit könnte unter diesen Umständen auch durch die Ausweisung von Ersatzflächen, z.B. Ausweisung einer 500 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese ausgeglichen werden.

**Tabelle 2: Gesamtbilanz**

Biotoptyp / Vegetationsbestand	Biotopwert (BW)	Bestand		Planung	
		qm	Ökologischer Wert (BW x qm)	qm	ÖW
Ackerbrache	8	4.320	34.560		
Gehölz-Gebüsch	5,4	200	1.080		
vollversiegelte Flächen, Straße	0			850	0
Vollversiegelte Flächen, Gebäude	0			700	0
teilversiegelte Flächen	1			210	210
Baumreihe	18			140	2.520
Freiwachsene Hecke	17			500	8.500
Gärten	7			2.120	14.840
Gesamt		4.520	35.640	4.520	26.070
Punkte Defizit				<u>9.570</u>	

## **11.0 Planverwirklichung**

### **11.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Folgende Maßnahmen sind zur Vorbereitung der Bebauung des Plangebietes erforderlich:

- Verkehrsanbindung des Baugebietes an die „Särkover Straße“ durch den Bau einer neuen Stichstraße sowie von 2 Wohnungen
- die Abwasserentsorgung des Gebietes,
- die sonstige technische Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser,
- die Bodenordnung.

### **11.2 Kosten und Finanzierung**

Die nachfolgend aufgeführten Preise sind grobe Richtwerte aus bereits durchgeführten Projekten. Sie können je nach Materialwahl, Rohrdimensionen und Untergrundverhältnissen nach oben oder unten variieren:

Kosten für die Erschließung mit Straßen und Wegen:	110.000,00 DM
Kosten für die Abwasserentsorgung:	100.000,00 DM
Kosten für die Wasserversorgung:	40.000,00 DM
Kosten für die Stromversorgung:	10.000,00 DM
Kosten Gasversorgung:	30.000,00 DM

## **12.0 Beteiligungen**

### **12.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1, BauGB**

Ausführungen hierzu im weiteren Verlauf des Verfahrens.

### **12.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB**

Ausführungen hierzu im weiteren Verlauf des Verfahrens.

### **12.3 Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 3, Abs. 2 BauGB**

Ausführungen hierzu im weiteren Verlauf des Verfahrens.

**13. Öffentliche Auslegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB**

**13.1 Anregungen der Bürger**

Ausführungen hierzu im weiteren Verlauf des Verfahrens.

**13.2 Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

Ausführungen hierzu im weiteren Verlauf des Verfahrens.

**Aufgestellt:**

**IBZ GmbH**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Zimmer', written over a horizontal line.

**B. Zimmer**